

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

-  Planområdesgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

-  B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING


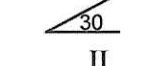
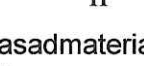
- e₁ Högsta byggnadsarea är 72 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

-  Högsta byggnadshöjd 3.2 meter
-  Takvinkel
-  Högsta antal våningar

- Fasadmateriäl ska utföras med träpanel eller puts. Färgen på fasaden ska utföras med en ljus kulör.
- Tak ska utformas som sadeltak med takmaterial tvåkupigt lertegel alternativt tegelimiterande betongpannor. Även planplåt bedöms lämpligt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANA VGIF T

- Planavgift ska tas ut för fastigheterna Revisorn 3 - 8 vid bygglovgivning. Planavgiften ska endast tas ut för byggrätterna närmast Skeppargatan med planbestämmelse e.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
 - planbeskrivning
 - utlåtande

BESLUT

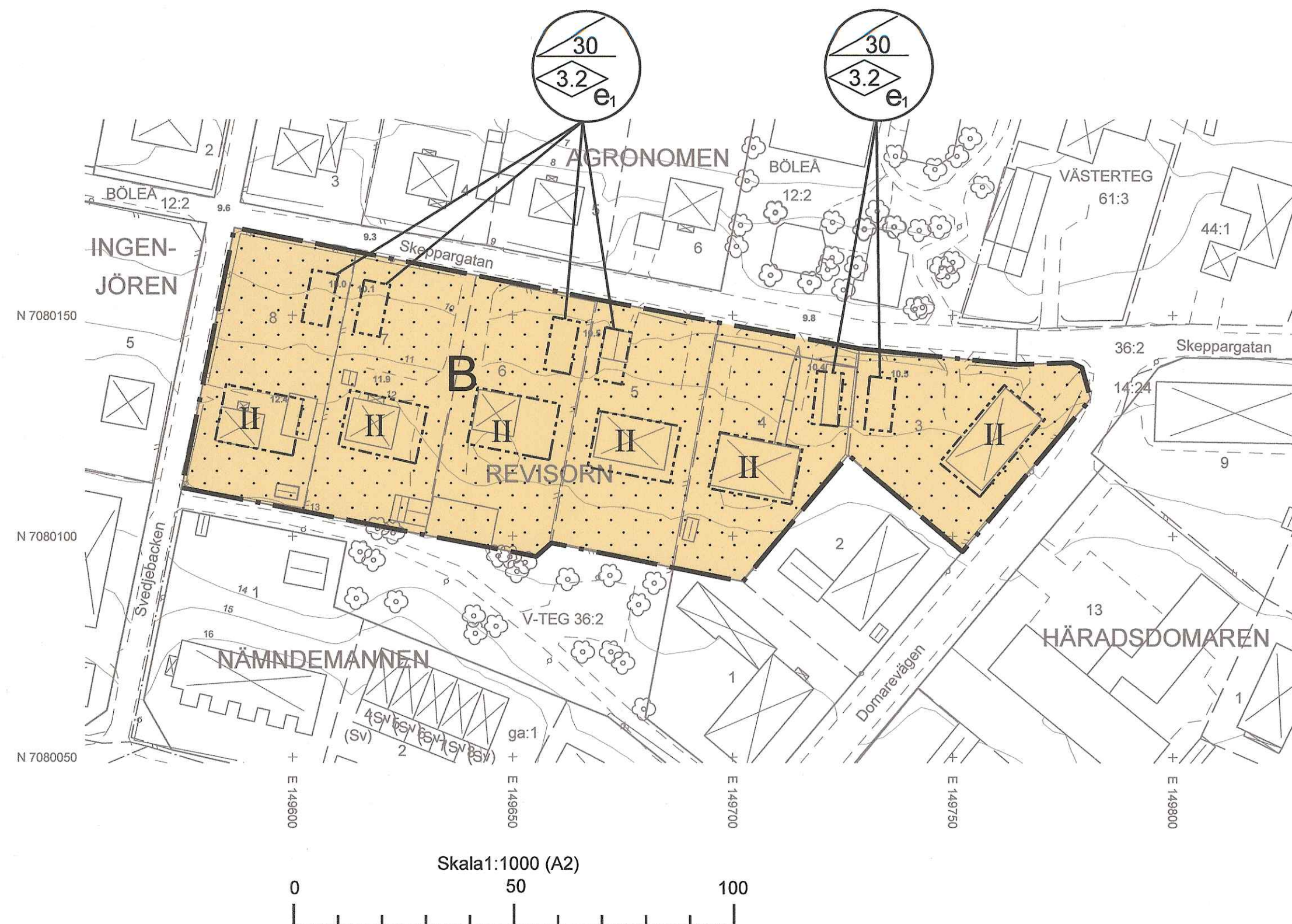
- Antagen BN 2015-09-23
Laga kraft 2015-10-22
Vidimeras *FB*

Detaljplan för fastigheten
REVISORN 3-8
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering juni 2015,
reviderad i september 2015


Tomas Strömberg
Planchef


Maria Norstedt
Planarkitekt

CL
2480K-P15/25



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-02-17
Reviderad BN-2015/00138

Karin Strömberg
Lantmätaren

Mätning: MU
Kartkonstruktion: NH

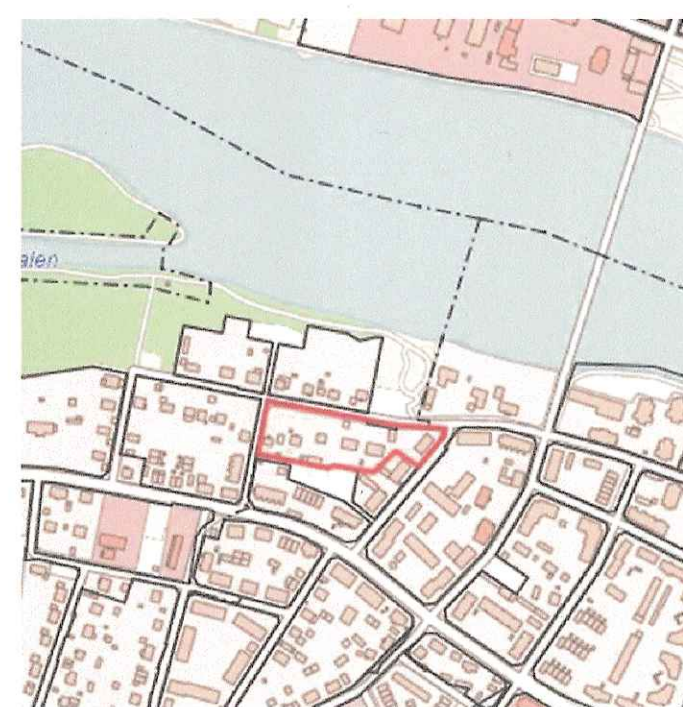
Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling eller terrester inmätning (innerstan)

- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformatiön: Laserskannat 2013. Punkthöjder samt höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrett: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

Dnr: BN-2014/01458



Översigtskarta



Illustration ej skalendig



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/01458

Datum: 2015-10-22

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheterna Revisorn 3-8 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

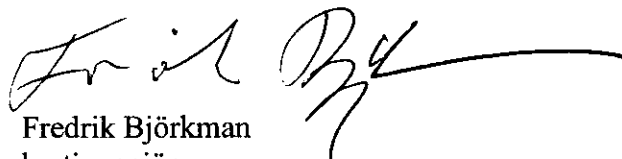
Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-09-23, § 243.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-10-22

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

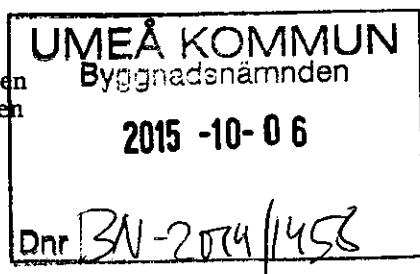
UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, oktober 2015


Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/25

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

**Beslut**

Datum
2015-10-06

Ärendebeteckning
404-7800-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna REVISORN 3-8 inom Teg, Umeå kommun.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2015-09-23 § 243 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Marita Alatalo
Samhällsplanerare

Peder Seidegård
Länsarkitekt





Sammanträdesprotokoll

2015-09-23

Byggnadsnämnden

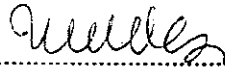
Tid: Onsdagen den 23 september 2015 kl. 10:00-15:10
Ajournering kl. 12:00–13:00, § 264 kl. 14:03–14:11

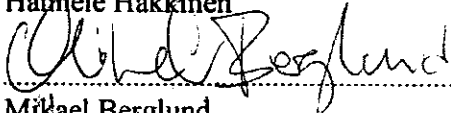
Plats: Esplanaden, Stadshuset 2 tr

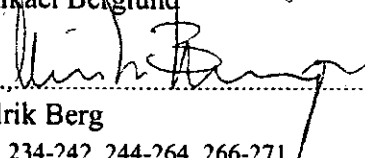
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordf. §§ 234-242, 244-264, 266-271
Lennart Sandström (FP), ers. för Ulrik Berg (M) §§ 243, 265
Gabriel Farrysson (MP), ersättare för Alireza Mosahafi (MP)
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (FP)
Eric Bergner (C)
Harald Svensson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)


Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg och Eric Bergner

Sekreterare:  §§ 234-271
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg §§ 234-242, 244-264, 266-271


Eric Bergner §§ 243, 265

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2015-09-23
Anslaget har satts upp: 2015-09-30
Anslaget tas ner: 2015-10-22
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift:


Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Stefan Hagström (S) §§ 249-271

Maria Vängbo (S)

Lennart Sandström (FP) §§ 234-242, 244-264, 266-271

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, §§ 235-236

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 238

Anders Lidman, mätningssingenjör, §§ 239-241

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 242

Tomas Strömberg, planchef, §§ 243-244, 247-256

Sigrid Segerström, planarkitekt, § 245

Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, § 246

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 257-268

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef

Enrique Sanchez Munoz, bygglovhandläggare

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion

Niklas Forsgren, kommunikatör

Veronica Classon, koordinator

§ 243

Revisorn 3–8

Diarienum: BN-2014/01458

Detaljplan för Revisorn 3–8 – från garage till bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Revisorn 3–8.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Ulrik Berg (M) i handläggningen i detta ärende.

Ärendebeskrivning

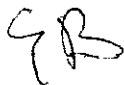
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med mindre bostadshus inom befintliga fastigheter. Syftet är också att värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i juni 2015, reviderad september 2015.

Samråd

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra sina synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan har kompletterats med bestämmelse om fasadmaterial, kulör på fasad, bestämmelse om sadeltak samt bestämmelse om takmaterial. Yttrande från näringslivs- och planeringsutskottet, Västerbottens museum samt sakägare rörde synpunkter om byggrätternas omfattning. Avvägning angående byggrätternas omfattning har förtydligats i planbeskrivningen.



Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2015-09-23

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-09-09.

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat september 2015
- Plankarta med planbestämmelser, daterad juni 2015, reviderad september 2015
- Planbeskrivning, daterad juni 2015, reviderad september 2015.

Beredningsansvariga

Maria Norstedt, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet ska skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.

Justeringsmännens sign:

MB CB

Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2015-09-09

Byggnadsnämnden

REVISORN 3-8

Diarienum: BN-2014/01458

Detaljplan för Revisorn 3 - 8, från garage till bostäder

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med mindre bostadshus inom befintliga fastigheter. Syftet är också att värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i juni 2015, reviderad september 2015.

Samråd

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra sina synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl. a. att plankartan har kompletterats med bestämmelse om fasadmaterial, kulör på fasad, bestämmelse om sadeltak samt bestämmelse om takmaterial.

Yttrande från Näringslivs- och planeringsutskottet, Västerbottens museum samt sakägare rörde synpunkter om byggrätternas omfattning. Avvägning angående byggrätternas omfattning har förtydligats i planbeskrivningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-09-09.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat september 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2015, reviderad september 2015
- Planbeskrivning daterad juni 2015, reviderad september 2015

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/01458

Beredningsansvariga

Maria Norstedt

Tomas Strömberg

Beslutet ska skickas till

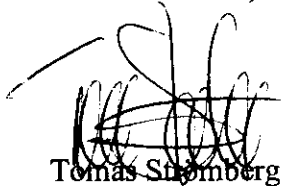
Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare mfl

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

Tomas Strömberg
PlanchefMaria Norstedt
Planarkitekt

Utlåtande



Diarienummer: BN-2014/01458

Datum: 2015-09-09

Handläggare: Maria Norstedt

Detaljplan för fastigheterna Revisorn 3-8 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Revisorn 3-8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2015. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med mindre bostadshus inom befintliga fastigheter. Syftet är också att värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden.

Planen handläggs med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-06-08 – 2015-08-14. Sakägare, statliga och kommunala instanser m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med mindre bostadshus inom befintliga fastigheter. Syftet är också att värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden. Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

I syftet är det omnämnt att planförslaget ska värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden. Planen saknar bestämmelser som säkerställer detta syfte. I planbeskrivningen är det emellertid nämnt några karaktärsdrag som ska följas. Då planbeskrivningen inte har någon rättsverkan kan inte syftet säkerställas via beskrivningen. Därför måste planbestämmelserna kompletteras om syftet ska kvarstå.

Kommentar

Plankarta med planbestämmelser kompletteras med bestämmelse om fasadmateriell, kulör samt takmaterial för att stärka planens syfte.

TRAFIKVERKET

Trafikverket avstår från att lämna yttrande då bedömningen är att detaljplanen inte medför påverkan på den statliga infrastrukturen.

SWEDAVIA

Swedavia Umeå Airport vill meddela att vi inget har att erinra på detaljplanen för fastigheten Revisorn 3-8 inom Umeå kommun.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Detaljplan för fastigheterna Revisorn 3-8 inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län. Detaljplaneförslaget innebär att det på varje fastighet tillåts att bygga mindre bostadshus som förtätning.

Inom planområdet finns två olika typer av bebyggelse, flerbostadshus (3, 4 och 5) och egnahem (6, 7 och 8). Museets bedömning är att planens påverkan på kulturmiljön blir störst på Revisorn 6, 7, och 8 där ingrepp sker i de befintliga stora trädgårdstomterna. Dessa tomter är dock så pass stora att mycket av trädgårdarna närmast egnahemmen förblir orört. Det är i det sammanhanget också en fördel att infarterna till de nya bostadshusen

läggs från Skeppargatan.

Byggnadsordningens förhållningssätt avråder från avstyckning av de stora trädgårdstomterna inom planområdet. Planförslaget har inte någon bestämmelse om minsta fastighetsstorlek och därmed finns inget hinder för att dela upp befintliga fastigheter i flera. Att minska den tillåtna byggnadsarean för de nya bygggrätterna skulle vara en hindrande faktor i det sammanhanget vilket vore en fördel framför allt på Revisorn 6, 7 och 8. Sammantaget anser museet inte att planförslaget påverkar kulturmiljön i sådan utsträckning att det är ogenomförbart, men vi ser gärna att den tillåtna byggnadsytan för de nya bygggrätterna minskas något.

Kommentar

Den tillåtna byggnadsytan är tagen från dagens tillåtna byggrätt och för att möjliggöra en byggnad som tillåter en eller två mindre lägenheter. Byggrättens storlek är menad att kunna möjliggöra en varsam ökning av antalet bostäder utan större ingrepp i områdets karaktär. Samtidigt är översiktsplanens intention att förtäta med bostäder i de centrala delarna av staden. Att minska fastigheternas byggrätt skulle vara att gå emot översiktsplanens intention, därav är planförslaget en avvägning mellan ett hänsynstagande till kulturmiljön samt att uppfylla översiktsplanen i ett större perspektiv.

Planbeskrivningen kompletteras med att in- och utfarter bör samordnas i möjligaste mån. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

UMEVA

Vatten och avlopp

Beroende av andelen dagvatten som omhändertas lokalt inom fastigheterna kan åtgärder på allmänna dagvattenanläggningar komma att krävas på grund av ökas andel hårdgjord yta, vars kostnader i så fall inte kommer att täckas av tillkommande anläggningsavgifter. Avstyckas fastigheter på så sätt att gemensamhetsanläggningar krävs, ska totala vattenförbrukningen mätas i utrymme, utformat enligt gällande krav, så nära förbindelsepunkten som möjligt.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående under Vatten och avlopp.

UMEÅ ENERGI

Gårdshus avsett för bostadsändamål skall anslutas till Umeå Energi Elnät AB:s distributionsnät med separat serviskabel. I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Umeå Energis yttrande kompletteras i planbeskrivningen.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Förslag till beslut

Närings- och planeringsutskottet beslutar

Att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av yttrandet.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med mindre bostadshus inom befintliga fastigheter. Syftet är också att värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden.

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Närings- och planeringsutskottet anser att man bör pröva mer byggrätt för bostäder än vad som anges i planförslaget. Detta för att möta intentionerna i översiktsplanen på ett bättre sätt. Annars bör det med all tydlighet motiveras varför man inte medger detta.

För övrigt kan konstateras att det nya planförslaget egentligen inte medger någon utökad byggrätt sammantaget. Detta eftersom planförslaget till skillnad från gällande detaljplan, ej anger inredd vind på befintliga bostadsbyggnader.

Vidare kan konstateras att planförslaget följer i stort sett fastighetsgränserna medan gällande plan medger en breddning av Skeppargatan. Om planförslaget ska gälla kommer den att avvika mot den planliga tomtindelningen som i så fall måste upphävas. Eftersom Umeå kommun löst mark enligt gällande plan bör planbeskrivningen i sådana fall kompletteras med att mark ska lösas från kommunen.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. Antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras tydligare med avvägningen som gjorts gällande intentionerna i översiktsplanen om en högre exploateringsgrad. Planförslaget var från början endast tänkt som ett tillägg till detaljplan som sedan när planarbetet påbörjats blev ändrat till ett ärende för att upprätta ny detaljplan. Planförslaget är utarbetat efter sökandens önskemål, efter möten med fastighetsägarna samt med hänsyn till miljön i sig som har många kvalitéer i att vara en gata med mycket grönska, med stora trädgårdstomter och med huvudbyggnaderna indragna från vägen. Gatans och fastigheternas kvaliteter beskrivs i byggnadsordningen för Teg som enligt översiktsplanen ska fungera som en vägledning. I detta fall gjordes avvägningen att en varsam ökning av byggrätten för bostäder inom fastigheterna skulle kunna ge några fler mindre lägenheter utan att ingreppen i miljön blev allt för stora. Med fler boende ökar behovet av parkering och friyta på tomtarna. En annan faktor att ta med är trafiken på Skeppargatan som idag beskrivs av de boende som smal och problematisk vintertid. Med en betydande ökad byggrätt ökar problematiken med att bevara gatans karaktär samt att lösa alla de faktorer som kommer med en ökad exploatering. Av dessa anledningar gjordes en bedömning, utifrån dagens

förutsättningar, att byggnadsordningens vägledning är rimlig med hänsyn till kvarteret och kulturmiljön för att värna om de kvaliteter som finns.

Planförslaget saknar bestämmelse för vind vilket innebär att vind får inredas.

Planbeskrivningen kompletteras med att mark ska lösas från kommunen vid fastigheten Revisorn 4 samt att gällande tomtindelning upphävs.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker planförslaget.

GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska nämnden.

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

In- och utfarter bör samordnas i möjligaste mån.

Park och natur

Gator och parkers samlade yttrande

In- och utfarter bör samordnas i möjligaste mån.

Kommentar

Gator och parkers yttrande om att in- och utfarter bör samordnas i möjligaste mån kompletteras i planbeskrivningen.

TILLVÄXT OCH VÄLFÄRD

Tillväxt och välfärd har inget att erinra.

YTTRANDE FRÅN NÄRBOENDE MED ANLEDNING AV NY DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA REVISORN 3-8 INOM STADSDELEN TEG I UMEÅ KOMMUN

Underskrivet av boende på och ägare av fastigheterna: AGRONOMEN 2, AGRONOMEN 3, AGRONOMEN 4, AGRONOMEN 5, REVISORN 7

1. Den nuvarande regeln i kommunen att byggnader inte får placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns skall även gälla framgent.
2. De befintliga byggnaderna i området, anser vi som närboende vara av stort värde för kulturmiljön och får inte rivas eller ersättas med hus i annan stil.
3. Den byggrätt på 72 kvadratmeter skall endast gälla ekonomibygnader. Eftersom planen inte har några anvisningar för ekonomibygnader, garage och bilparkering.
4. Vi vill också påpeka att tillfartsvägarna är mycket smala. Det inträffar att bilar inte kunnat komma fram på gatan vid möten speciellt under vinterhalvåret med höga plogkanter.

Kommentar

1. Kommunen har ingen regel som säger att byggnader inte får placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns. Kommunen får i detaljplan råda över byggnaders placering inom kvartersmark. Att inte placera byggnader närmare än 4,5 meter från tomtgräns är i övrigt en generell praxis som har använts för att förhindra risk för spridning av brand och för att lämna mellanrum mellan husen. I detta fall handlar det om envåningsbyggnader som kommer placeras som närmast 6 meter från varandra.
2. I denna detaljplan finns ingen bestämmelse som hindrar att byggnaderna rivs. Om byggnader ska få bestämmelse som skyddar mot rivning måste byggnaderna vara så anmärkningsvärda att bestämmelse sätts ut för vardera byggnaden. I detta fall är det främst miljön i sig som erfordrar försiktighet vid förändring. Planbeskrivningen har bestämmelser om att hus ska utformas med sadeltak, med särskilt takmaterial, med trä som fasadmaterial och i en ljus kulör. Plankartan kommer att kompletteras med planbeskrivningens bestämmelser.
3. Med planförslaget ges fastighetsägaren rätten att välja mellan att nyttja ytterligare bygg rätt för bostäder mot att nyttja byggrätter till garage eller övrig komplementbyggnad. Gällande bilparkering har fastighetsägaren rätt att nyttja mer eller mindre av sin tomtmark till parkering.
4. Planförslaget bedöms inte innebära något betydande ökat trafikflöde. I övrigt hanteras frågor om vägar och gator av Gator och Parker.

YTTRANDE FRÅN BOENDE/FASTIGHETSÄGARE REVISORN 7

1. Eventuell byggnad i nedre delen av fastighet Revisorn 8 bör inte ha infart från Skeppargatan, utan från Svedjebacken. Gatuadressen för Revisorn 8 är Svedjebacken 1.
2. Kommunen bör ombesörja att tomtgränser för aktuella fastigheterna Revisorn 3-8 nogg märks ut så att inte missförstånd uppkommer angående var faktisk tomtgräns går.

Kommentar

1. In- och utfart samt parkering bestäms av fastighetsägaren. Planförslaget innebär inte något in- eller utfartsförbud. Illustration om placering av in- och utfart gjordes med tanke på att kunna bevara större delen av trädgårdstomten på fastigheten Revisorn 8.
2. Planförslaget kompletteras med att mark vid tomtgräns mellan fastigheten Revisorn 4 och Skeppargatan ska lösas från kommunen. Fastighetsgränser hanteras av Lantmäteriet och fastighetsgränserna i plankartan är ritade enligt Lantmäteriets inmätta kartor.

YTTRANDE FRÅN BOENDE/FASTIGHETSÄGARE REVISORN 3

Samråd Synpunkter på ändrad detaljplan för Revisorn 3-8.

Bostadsbebyggelse med fönster åt båda håll, alternativt fönster som vetter mot närliggande tomt (tillåtet 3m från tomtgräns).

Bör planeras/tillåtas så att inte två hus riskeras att byggas med 6m från varandra med insyn. För att undvika insyn bör tillstånd till bostadsbebyggelse styras till att utnyttja bakgårdar som vetter mot söder i första hand. Alternativt att styra så att det byggs på tomternas västra sida. Då byggs inte husen mot varandra med risk för insyn. Höjden på

bostadsbebyggelsen bör begränsas till en våning för att inte skymma solljus på gårdarna. Kan inte se i planen vilken höjd som är tillåten.

Kommentar

Byggrätterna är placerade för att möjliggöra uppförande av byggnad på egen fastighet utan större påverkan på grannfastighet samt för att bevara större delen av fastigheternas trädgårdstomter. (Se kommentar till Västerbottens museums och Näringslivs- och planeringsutskottets yttrande). Insyn kan hindras med hjälp av exempelvis grönska eller genom placering av fönster. Byggrätten är endast 6 meter djup, vilket skulle kunna innebära att fönster mot angränsande fastighet inte är nödvändigt. Att byggrätterna är placerade längs Skeppargatan är gemensamt för fastigheterna inom planområdet. Placeringen är gjord med tanke på kulturmiljön och för att ge samtliga fastigheter liknande förutsättningar. Byggnadshöjd på byggrätter närmast Skeppargatan är 3,2 meter, vilket i normalfall motsvarar en våning.

YTTRANDE FRÅN BOENDE/FASTIGHETSÄGARE INGENJÖREN

5

Synpunkter angående detaljplan för fastigheterna Revisorn 3-8 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län.

I planbeskrivningen noteras att fastigheterna Revisorn 3-8 är utpekade som en del av en värdefull kulturmiljö i *Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*. I samma stycke i planbeskrivningen sägs att ett förhållningssätt i ovanstående Byggnadsordning förordar att området med fastigheterna Revisorn 3-8 bland annat bevarar gatans och byggnadernas karaktär. I planbeskrivningen noteras också att, citat: ”Konsekvenserna av uppförande av mindre bostäder närmast Skeppargatan kan bli att kulturmiljön påverkas, att gatubilden förändras, att träd och buskar faller och att en större yta trädgårdstomt tas i anspråk för byggnader, infart och parkering.”, slut citat.

Med andra ord kan vi inte annat än tolka detta som ett första steg av kommunen att avsäga sig det bevarande av områdets karaktär och byggnadskulturella värde, som uttrycktes i 2006 års *Byggnadsordning för Teg*.

Att tillåta upp till sex mindre bostadshus inom fastigheterna revisorn 3-8 anser vi innebära en förhållandevis stor förändring av områdets karaktär. Om det dessutom byggs garage till varje nybyggt mindre bostadshus, så kommer den karaktär som funnits inom Revisorn 3-8 att mer eller mindre vara försvunnen. Med eventuellt tillkommande bilar till nybyggnationerna kommer en redan dålig trafiksituation pga. den smala Skeppargatan riskera att bli ännu sämre, framförallt under vinterhalvåret.

Detaljplanen för fastigheterna Revisorn 3-8 innebär således en förändrad syn på områdets karaktär (Revisorn 3-8) och en beredvillighet att låta förändra karaktären i området. Därför kan man undra hur synen på det byggnadskulturella värdet i övriga delar av villabebyggelsen kring Skeppargatan, Svedjebacken, Lektorsgränd och i viss mån Bölevägen kommer att gestalta sig från kommunens sida i framtiden.

Kommentar

Planförslaget medger en lika stor byggrätt som gällande detaljplan, rent volymmässigt blir det ingen skillnad om fastigheterna väljer att nyttja sina byggrätter maximalt. Byggrätter för bostäder kan anses som mer attraktivt att nyttja och i det fallet kan en större yta av trädgårdstomterna tas i anspråk. Översiktsplanen har dock som intention att för-täta i de centrala delarna av Umeå och under arbetet med detta planförslag har det varit

en avvägning mellan att förtäta och att ta hänsyn till kulturmiljön samt till områdets karaktär. Se kommentar på Västerbottens museums och Näringslivs- och planeringutskottets yttrande.

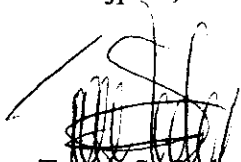
Planförslaget medger endast byggrätt för huvudbygganden samt för byggrätten närmast Skeppargatan. Det är fastighetsägarens val att nyttja byggrätten för bostäder eller garage, med planförslaget ges ingen ytterligare byggrätt för garage utöver den som även kan användas för bostäder närmast Skeppargatan. Trafikflödet längs Skeppargatan bedöms inte öka betydligt som följd av detta planförslag.

Planförslaget är som övriga detaljplaner en avvägning mellan olika intressen utifrån dagens förutsättningar. I detta fall togs betydande hänsyn till Byggnadsordningen just för att bevara områdets kvaliteter.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Detaljplanens syfte att ”värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden” förstärks genom bestämmelse om fasadmateriäl, kulör samt takmateriäl på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med att in- och utfarter bör samordnas i möjligaste mån.
- Planbeskrivningen kompletteras med följande under vatten och avlopp; Beroende av andelen dagvatten som omhändertas lokalt inom fastigheterna kan åtgärder på allmänna dagvattenanläggningar komma att krävas på grund av ökas andel hårdgjord yta, vars kostnader i så fall inte kommer att täckas av tillkommande anläggningsavgifter. Avstyckas fastigheter på så sätt att gemensamhetsanläggningar krävs, ska totala vattenförbrukningen mätas i utrymme, utformat enligt gällande krav, så nära förbindelsepunkten som möjligt.
- Följande kompletteras i planbeskrivningen; Gårdshus avsett för bostadsändamål skall anslutas till Umeå Energi Elnät AB:s distributionsnät med separat serviskabel.
- I planbeskrivningen beskrivs tydligare avvägningen mellan översiktsplanens övergripande mål med förtätning mot byggnadsordningens vägledning att miljön bör förändras varsamt.
- I planbeskrivningen kompletteras att gällande tomtindelning upphävs.
- Mindre redaktionella justeringar har även gjorts.

Detaljplan, Umeå kommun september 2015


Tomas Sjöberg
Planchef


Maria Norstedt
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/01458

Datum: 2015-09-08

Handläggare: Maria Norstedt

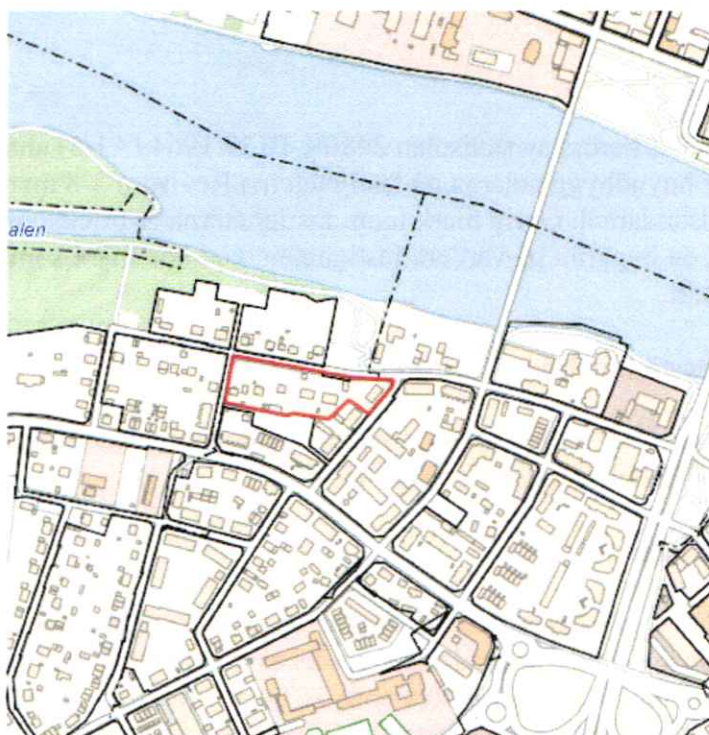
Detaljplan för fastigheterna Revisorn 3-8 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med mindre bostadshus inom befintliga fastigheter. Syftet är också att värna om bebyggelsemiljöns kulturvärden.



Översiktskarta, röd markering visar planområde.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Teg ca 1 km från Umeå Centrum. Planområdet avgränsas efter Skeppargatan i norr, en mindre grönyta i söder, Domarevägen och två flerfamiljshus i öst samt Svedjebacken i väst. Avgränsningen är gjord efter liknande förhållanden på dem närmast angränsande fastigheterna beträffande dagens bygggrätt samt deras placering mot Skeppargatan. Området har en area på ca 9700 m². Fastigheterna Revisorn 3, 4 samt 6-8 ägs av privatpersoner. Fastigheten Revisorn 5 ägs av ett bolag.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 18 februari 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 19 februari 2015 till och med 12 mars 2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* antagen 2011-08-29. I denna fördjupning presenteras strategiska överväganden för Umeås tillväxt där en viktig utgångspunkt är att förtäta staden inom en fem kilometers radie från stadskärnan.

Gällande stadsplan

Fastigheterna Revisorn 3-8 berörs av stadsplan 2480K-P139/1964 (A1/5) antagen 1964-03-20. I stadsplanen är huvudbyggnaderna på fastigheterna Revisorn 3-8 markerade som område för bostadsändamål. Övrig mark inom fastigheterna är prickad mark som inte får bebyggas samt en byggrätt på vardera fastigheten med korsmark som avser mark för uthus och dylikt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheterna Revisorn 3-8 finns fastighetsindelningsbestämmelser, tidigare kallade tomtindelning, 2480K-170/1965 fastställd 1966-03-08.

Byggnadsordning för Teg

Fastigheterna Revisorn 3-8 är i *Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag* (2006) utpekade som en del av en värdefull kulturmiljö. Huvudbyggnaderna tillhörande fastigheterna Revisorn 3, 7 och 8 beskrivs som byggnader med särskilt värde. Byggnadsordningen anger förhållningssätt för området respektive de utpekade byggnaderna. Bland förhållningssätten för området finns bevarande av gatans och byggnadernas karaktär, användning av tidstypiska material och kulörer vid renovering och nybyggnad samt ett avrådande från avstyckning av de stora trädgårdstomterna vid Skeppargatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnader

I stadsplan 2480K-P139/1964 har fastigheterna Revisorn 3-8 befintliga byggrätter för sina huvudbyggnader med omgivande prickmark. Byggrätterna för huvudbyggnaderna överensstämmer endast delvis med byggnadernas verkliga placering, vilket innebär att en del av huvudbyggnaderna inom fastigheterna idag står på prickad mark.

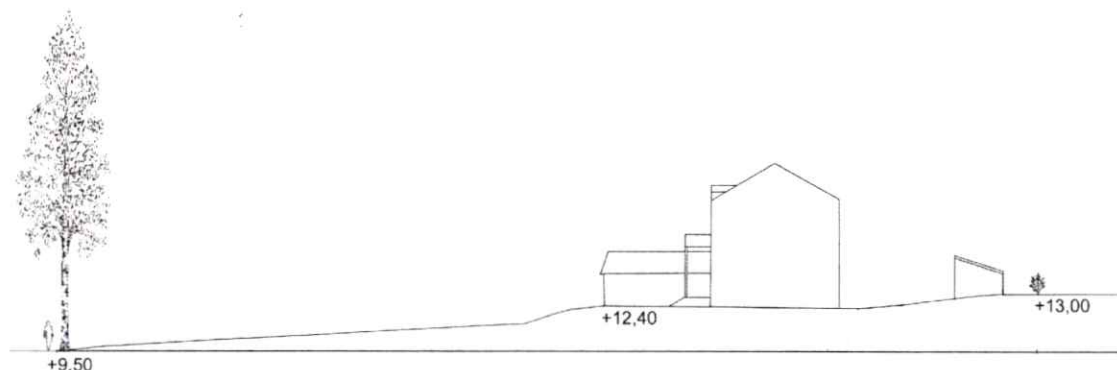
Mark och vegetation

Planområdet med fastigheterna Revisorn 3-8 finns omnämnt i Byggnadsordning för Teg. Byggnadsordningen beskriver gatans karaktär som smal villagata kantad av björkar och omgiven av stora trädgårdstomter. Karaktären på trädgårdstomterna varierar mellan planerade villatomter med fruktträd, högvuxna träd och buskar samt enklare tomter med mer yta tillägnad parkering. Längs gatan finns högvuxna lönnar troligen från 1930–40-talet då fastigheterna bebyggdes. Konsekvenser av uppförande av mindre bostäder närmast Skeppargatan kan bli att kulturmiljön påverkas, att gatubilden förändras, att träd och buskar fälls och att en större yta trädgårdstomt tas i anspråk för byggnader, infart och parkering.



Träd och buskar längs med Skeppargatan. Till vänster i bild finns Revisorn 6 med två högt uppväxta lönnar i fastighetsgräns.

Samtliga fastigheter har marklutning ner mot Skeppargatan. Kraftigast är lutningen på fastigheterna Revisorn 7 och Revisorn 8 där marken lutar ca 3,5 meter inom fastigheten.



Sektion av Revisorn 8. Bilden visar lutning av marken ner mot Skeppargatan.

Förorenad mark

Planområdet är inte påverkat av kända markföroreningar.

Radon

Fastigheterna Revisorn 3 och 4 är belägna inom lågriskområde för radon. Fastigheterna Revisorn 5-8 är delvis belägna inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet är inte beläget inom område med risk för skred/höga vattenstånd.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheterna Revisorn 3,4 och 5 är bebyggda med flerbostadshus. Fastigheterna Revisorn 6,7 och 8 är bebyggda med enbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet med fastigheterna Revisorn 3-8 ligger centralt på Teg med närhet till arbetsplatser och övrig bebyggelse. Området är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Offentlig och Kommersiell service

Området har närhet till service med ca 1 km till service- och affärsutbudet i centrala Umeå.

FÖRÄNDRINGAR

Nya Planbestämmelser: Byggnadskultur och gestaltning

Enligt översiktsplanens intentioner ska förtätning med fler bostäder ske i de centrala delarna av Umeå. Ny detaljplan ger möjlighet till ett fåtal fler bostäder inom befintliga fastigheter Revisorn 3-8. Omfattningen av förtätningen har varit en avvägning mellan översiktsplanens intention med mer omfattande förtätning mot ett hänsynstagande till den kulturmiljö som finns. Många av de kvaliteter som idag finns längs Skeppargatan är en del av en helhet som skapar en viss karaktär längs gatan. Exempel på dessa kvaliteter är att gatan har mycket grönska och stora trädgårdstomter med huvudbyggnaderna indragna från vägen. Flera av gatans och fastigheternas kvaliteter beskrivs i byggnadsordningen för Teg som enligt översiktsplanen ska fungera som en vägledning. I detta fall har detaljplanering gjort en avvägning att byggnadsordningens vägledning är rimlig med hänsyn till kulturmiljön för att värna om de kvaliteter som finns i kvarteret. Samtidigt ses möjligheten med en varsam förtätning som kan ge en något ökad bygggrätt för bostäder utan att ingreppen i miljön blir betydande.

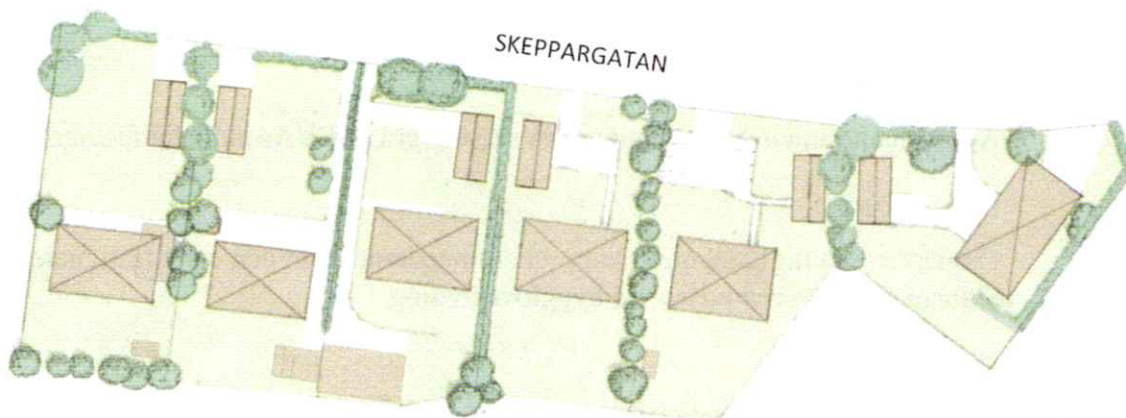
Planområdet är planlagt för att möjliggöra en förtätning med mindre bostäder. Ny detaljplan bekräftar i huvudsak tidigare bygggrätter för huvudbyggnader. Bygggrätterna för fastigheternas huvudbyggnader justeras dock till att överensstämma med huvudbyggnadernas placering inom fastigheten. Enligt stadsplan 2480K-P139/1964 har fastigheterna Revisorn 3-8 vardera en bygggrätt på 72m² bruttoarea för användning uthus och dylikt. För att möjliggöra förtätning för bostadsändamål ändras tidigare bygggrätt för uthus och

dylikt till användning bostäder [B]. Med anledning till den tidigare byggrättens placering i fastighetsgräns, vilket skulle skapa påverkan på grannfastigheten vid uppförande av byggnad, flyttas byggrätten 3 meter från fastighetsgräns in på den egna fastigheten. Ett uppförande av byggnad 3 meter från fastighetsgräns gör det möjligt att bevara gatubilden samt de befintliga träd och den växtlighet som finns längs fastighetsgränsen. Fastighetsgränsen mot Skeppargatan på fastigheten Revisorn 4 justeras till att utöka fastigheten ca fyra meter ut mot Skeppargatan för att linjeras med angränsande fastighetsgränser. I samband med att fastighetsgränsen justeras upphävs gällande fastighetsindelingsbestämmelser.

Planbestämmelserna reglerar högsta byggnadshöjd, största byggnadsarea, takvinkel samt byggnaders placering inom fastighet. Byggnader ska utformas med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär. Fasadmaterial ska utföras med träpanel eller puts och färgen på fasaden ska utföras med en ljus kulör. Tak ska utföras som sadeltak med takmaterial tvåkupigt lertegel alternativt tegelimiterande betongpannor. Även planplåt bedöms lämplig.

Eftersom bostäder tillåts i redan existerande byggrätter innebär planändringen ingen ökad exploateringsgrad för fastigheterna. Revisorn 4 får efter justerad fastighetsgräns mot Skeppargatan ett något lägre exploateringsstal. Revisorn 4 har sammanlagd byggnadsarea 292 m² och bruttoarea ca 755 m², vilket ger exploateringsstalet 0,5 innan justerad fastighetsgräns och exploateringsstalet 0,46 efter justerad fastighetsgräns. Exploateringsstalet varierar dock mellan fastigheterna inom planområdet.

Inom planområdet finns ett flertal mindre byggnader placerade på prickmark. Ytterligare byggnader eller tillbyggnader på prickmark ska inte utföras inom planområdet. Vid rivning ska byggnader på prickmark ej återuppföras.



Bilden ovan visar ett exempel över Revisorn 3-8 med mindre byggnader för bostäder närmast Skeppargatan. Byggrätter samt mindre byggnader med bygglov är markerade i brunt.

Friytor

Rekreation och Naturmiljö

Planområdet ligger med närhet till Umeälven, en gång och cykelväg längs med stranden samt parken Kårsbärsdalen med lekutrustning och aktivitetsytor. Ett skogsområde finns inom 200 meter från planområdet.

Gator och trafik

Skeppargatan utgör lokalgata från vilken trafik leds till bostäderna längs gatan och närområdet. Gatan är försedd med en smal trottoar på motsatt sida vägen från planområdet. In- och utfarter inom planområdet till byggrätterna närmast Skeppargatan bör samordnas i möjligaste mån.

Kollektivtrafik

Teg trafikeras av kollektivtrafik i ritning mot centrala Umeå och Röbbäck. Busshållplats ligger inom 100 meters avstånd från planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom den egna fastigheten.

Vatten och avlopp

Beroende av andelen dagvatten som omhändertas lokalt inom fastigheterna kan åtgärder på allmänna dagvattenanläggningar komma att krävas på grund av ökad andel hårdgjord yta, vars kostnader i så fall inte kommer att täckas av tillkommande anläggningsavgifter. Avstyckas fastigheter på så sätt att gemensamhetsanläggningar krävs, ska totala vattenförbrukningen mätas i utrymme, utformat enligt gällande krav, så nära förbindelsepunkten som möjligt.

Avfall och återvinning

Avfallshantering och återvinning ska ske enligt UMEVAs aktuella föreskrifter (NOA).

Dagvatten

Dagvatten ska tas hand om lokalt, rekommenderat inom den egna fastigheten. Dagvattenhantering ska redovisas vid bygglovsgivning.

EI

Gårdshus avsett för bostadsändamål skall anslutas till Umeå Energi Elnät AB:s distributionsnät med separat serviskabel.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Revisorn 3-8 där det på varje fastighet tillåts att bygga mindre bostadshus som förtätning.

Någon bestämmelse om minsta fastighetsstorlek finns inte i detaljplanen varför en uppdelning av fastigheterna därför ej motverkas.

Skulle ansökan om avstyckning inkomma till Lantmäterimyndigheten får en prövning av fastigheternas lämplighet göras enligt reglerna i 3 kap fastighetsbildningslagen i varje enskilt fall.

Anläggningar och ledningar som används av flera fastigheter gemensamt bör inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt reglerna i anläggningslagen.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Revisorn 3-8	Efter prövning i varje enskilt fall kan avstyckning av nya bostadsfastigheter ske. Gemensamhetsanläggningar bör inrättas för ledningar och anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter,

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift tas ut enligt taxa vid bygglovsgivning för fastigheterna Revisorn 3-8. Planavgiften ska endast tas ut för de byggrätter som detta tillägg skapat.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa. De i detaljplanen ingående fastigheterna bedöms öka i värde då de ges möjlighet till förtätning och möjlighet till uthyrning alternativt avstyckning och försäljning. Ansöks om lantmäteriförrättning bekostar respektive fastighetsägare för förrättningskostnaderna.

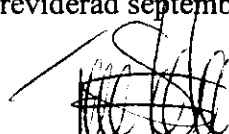
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har från detaljplanering Maria Norstedt, Anders Aubry, Carina Larsson och Fredrik Björkman medverkat.

Detaljplan, Umeå kommun juni 2015, reviderad september 2015.



Maria Norstedt
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef